

## Zmluva o nájme nebytových priestorov č. 02/2022

(v ďalšom texte len „zmluva“)

uzatvorená podľa zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Žilinského samosprávneho kraja v znení neskorších dodatkov.

### medzi zmluvnými stranami:

#### Prenajímateľ:

Sídlo:

Štat. orgán:

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie:

IBAN:

#### Stredná odborná škola stavebná

Tulipánová 2, 011 62 Žilina

Ing. Josef Ilčík, PhD., riaditeľ SOŠS

00 893 226

2020642448

Štátna pokladnica

SK 1781800000007000484537

Zriaďovateľ a vlastník majetku: Žilinský samosprávny kraj, Komenského 48, 011 09 Žilina  
(ďalej len „prenajímateľ“)

a

#### Nájomca:

Sídlo:

Štat. orgán/zastúp.:

IČO:

DIČ:

Bankové spojenie

IBAN:

#### KERAMON s.r.o.

Alex. Trizuliaka 220/22, 013 02 Gbeľany

Marek Ondruš

50 404 211

2120308300

Slovenská sporiteľňa

SK110900 0000 0051 1593 3065

Zapísaný v registri:

(ďalej len „nájomca“)

Obchodný register Okresného  
súdu Žilina, vložka číslo: 65970/L

### Článok I.

#### Úvodné ustanovenia

1. Žilinský samosprávny kraj (ďalej len „ŽSK“) je vlastníkom objektu s. č.1943 – škola stará postaveného na pozemku par. KN 4910/14 nachádzajúci sa v katastrálnom území Žilina, zapísaný na liste vlastníctva č. 1190 u Správy katastra Žilina (LV tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy).
2. Prenajímateľ je správcom nehnuteľnosti uvedenej v odseku 1 tohto článku a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom ŽSK je oprávnený ho (alebo jeho časť) so súhlasom zriaďovateľa (vlastníka) prenechať do nájmu.

## Článok II.

### Predmet nájmu

1. Prenajíateľ prenecháva nájomcovi do nájmu nebytové priestory nachádzajúce sa v objekte uvedenom v článku I. odsek 1 tejto zmluvy a to priestor na prízemí v objekte škola stará o výmere 43,00 m<sup>2</sup> (ďalej v texte zmluvy len „predmet nájmu“ alebo „nebytový priestor“).

2. Situačné umiestnenie predmetu nájmu je vyznačené v snímke (náčrte), ktorá je neoddeliteľnou prílohou č. 2 tejto zmluvy.

## Článok III.

### Účel nájmu

Nájomca je oprávnený predmet nájmu využívať za účelom prevádzkovania bufetu, ktorú činnosť môže nájomca prevádzkovať podľa živnostenského listu, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 3 tejto zmluvy.

## Článok IV.

### Doba nájmu

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu určitú a to od 1. februára 2022 do 31.01.2023.

Zmluvné strany sa dohodli, že trvanie tejto zmluvy sa po jej skončení uplynutím doby nájmu automaticky predlžuje na dobu 1 roka za rovnakých podmienok, pokiaľ jedna zmluvná strana v lehote do 30 dní pred uplynutím doby nájmu písomne neoznámí svoj úmysel, že trvá na zániku tejto zmluvy. Automatické predlžovanie doby nájmu je limitované na dobu do 3 rokov do 31. januára 2025.

## Článok V.

### Prevzatie a odovzdanie predmetu nájmu

1. Zmluvné strany sú povinné ku dňu začatia doby nájmu spísať protokol o stave predmetu nájmu.
2. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný k dátumu skončenia tejto zmluvy nebytový priestor vypratať a protokolárne odovzdať predmet nájmu prenajíateľovi v stave v akom ho prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.
3. Ak nebolo dohodnuté inak, nájomca je povinný uhradiť prenajíateľovi všetky náklady na uvedenie predmetu nájmu do stavu v akom ho nájomca prevzal s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie.

## Článok VI.

### Nájomné, služby spojené s nájmom a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za užívanie predmetu nájmu uhradí nájomca prenajíateľovi dohodnuté nájomné vo výške **50,00,- €/ m<sup>2</sup>/ročne**. Dohodnuté ročné nájomné pri celkovej prenajatej výmere 43,00 m<sup>2</sup> je **2 150,00,- €**, slovom dvetisícjednostopäťdesiat eur, **mesačne 215,00,- €**, slovom: dvestopäťdesiat eur. ( okrem mesiacov júl a august ). Vo výške nájomného nie sú zahrnuté úhrady za služby spojené s nájmom a nájomné za príslušenstvo bufetu.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca je povinný platiť prenajíateľovi aj úhradu za služby spojené s nájmom mesačne a to za :

- a) dodávku elektrickej energie: podľa skutočne nameranej spotreby
- b) dodávku tepla, vodné, stočné, poplatky za odpadky, poplatok za prenájom príslušenstva bufetu: **120,- €/ mesiac**.



3. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomca nie je povinný platiť prenajímateľovi úhradu za prenájom príslušenstva bufetu, táto úhrada je zahrnutá v bode 2., odsek b) tohto článku VI. Príslušenstvo bufetu vid' príloha č. 4.

**4. Celkové mesačné nájomné nebytových priestorov bufetu a príslušenstva bufetu vrátane úhrady za služby spojené s nájomom je 335,- € / mesiac (slovom: tristotridsaťpäť eur), okrem mesiacov júl a august.**

5. Nájomca sa zaväzuje platiť platby na úhradu nájomného a náklady za služby spojené s nájomom mesačne vo výške 335,- €, a to vždy do 20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Zmluvné strany sa dohodli, že nájomné bude nájomca uhrádzať bezhotovostným prevodom na účet prenajímateľa vedený v Štátnej pokladnici.

6. Zmluvné strany sa dohodli, že prenajímateľ je oprávnený dohodnuté nájomné jednostranne zvýšiť z dôvodu rastu spotrebiteľských cien (inflácie) až do výšky zodpovedajúceho indexu rastu spotrebiteľských cien za uplynulý kalendárny rok na základe každoročného vyhlásenia Štatistického úradu SR. Prenajímateľ je povinný písomne informovať nájomcu o zvýšení nájomného. Zvýšené nájomné je záväzné pre nájomcu od nasledujúceho kalendárneho mesiaca po doručení písomného oznámenia nájomcovi zo strany prenajímateľa. Takto jednorázovo zvýšiť nájomné môže prenajímateľ najskôr od 01.01.2023.

7. Ak nájomca neuhradí nájomné podľa tohto článku riadne (v stanovenej výške a včas), je povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške podľa § 3 nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.

## **Článok VII. Sankcie**

V prípade, že nájomca si nesplní povinnosť riadne a včas zaplatiť nájomné alebo úhradu za služby spojené s nájomom, je prenajímateľ oprávnený požadovať od neho zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 0,08 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Zaplatením zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok prenajímateľa na náhradu škody, ktorej sa môže prenajímateľ domáhať bez ohľadu na výšku zaplatenej zmluvnej pokuty. Zaplatením zmluvnej pokuty nezaniká nájomcovi povinnosť platiť úrok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov a povinnosť plnenia podľa tejto zmluvy, ak sa strany nedohodnú inak.

## **Článok VIII. Práva a povinnosti zmluvných strán**

### **1. Na strane prenajímateľa:**

- a) povinnosť odovzdať predmet nájmu uvedený v článku II. v stave spôsobilom na užívanie na dojednaný účel,
- b) právo vykonávať kontrolu poverenými osobami, či nájomca užíva predmet nájmu riadnym spôsobom v súlade s dohodnutými podmienkami tejto zmluvy a všeobecne záväznými právnymi predpismi a za týmto účelom je oprávnený vyžadovať prístup do predmetu nájmu.

### **2. Na strane nájomcu:**

- a) povinnosť užívať predmet nájmu len na účel dohodnutý touto zmluvou,

- b) povinnosť platiť prenajímateľovi dohodnuté nájomné a úhradu za služby spojené s nájomom riadne a včas v termíne splatnosti,
- c) povinnosť užívať predmet nájmu s riadnou starostlivosťou tak, aby nedošlo k jeho poškodeniu
- d) povinnosť vopred prerokovať s prenajímateľom akékoľvek úpravy a opravy predmetu nájmu – bez predchádzajúceho písomného súhlasu nie je oprávnený tieto uskutočniť, potrebu opráv, ktoré sú v réžii prenajímateľa, je nájomca povinný písomne oznámiť prenajímateľovi bezodkladne, v opačnom prípade zodpovedá za vzniknuté škody,
- e) povinnosť zabezpečovať v plnom rozsahu na svoje náklady dodržiavanie všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci pri užívaní predmetu nájmu, najmä vyplývajúce zo zákona č. 124/2006 Z. z. v platnom znení,
- f) povinnosť, bez zbytočného odkladu, písomne oznámiť prenajímateľovi zmenu údajov týkajúcich sa jeho podnikateľského oprávnenia (zmena oprávnenia, zrušenie oprávnenia, zmena miesta podnikania, zmena obchodného mena a pod.),
- g) povinnosť ustanoviť prevádzkový čas zariadenia v predmete nájmu tak, aby boli v súlade s prevádzkovým časom školy.
- h) nájomca si zabezpečí k dátumu účinnosti tejto zmluvy školenie BOZP, PO a CO vlastných zamestnancov na trvalý pracovný pomer, dohodu o vykonaní práce alebo brigádnikov.

3. Nájomca má právo používať spoločné priestory, najmä sociálne zariadenia prenajímateľa s tým, že je povinný udržiavať ich čistotu a poriadok, vrátane vonkajších priestorov patriacich k objektu (čistenie chodníkov, vstupný priestor do prenajímaného objektu ) a to na vlastné náklady.

4. Nájomca nie je oprávnený vykonávať žiadne úpravy týkajúce sa predmetu nájmu bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa. Nájomca môže požadovať úhradu nákladov spojených so zmenou predmetu nájmu len vtedy, ak mu bol udelený predchádzajúci písomný súhlas a prenajímateľ sa v tomto súhlase zaviazal uhradiť tieto náklady.

5. Nájomca nie je oprávnený prenechať predmet nájmu, a to ani jeho časť do podnájmu alebo výpožičky tretím osobám a nesmie tento majetok ani žiadnym iným spôsobom zaťažiť, bez predchádzajúceho písomného súhlasu prenajímateľa.

6. Prenajímateľ nezodpovedá za škody na majetku vneseného do predmetu nájmu nájomcom.

7. Nájomca bol oboznámený o zákaze predaja energetických nápojov a nápojov s obsahom kofeínu, ktorý vplyva zo zákona.

8. Nájomca prehlasuje, že bol oboznámený s technickým stavom predmetu nájmu a v tomto stave ho bez výhrad preberá do užívania.

## **Článok IX.**

### **Skončenie nájmu**

- 1. Nájom končí uplynutím doby nájmu, na ktorú bol dojednaný v článku IV. tejto zmluvy.
- 2. Nájom je možné skončiť kedykoľvek aj na základe vzájomnej písomnej dohody zmluvných strán.
- 3. Prenajímateľ môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.
- 4. Nájomca môže písomne vypovedať túto zmluvu pred uplynutím doby nájmu len z dôvodov uvedených v § 9 ods. 3 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.



5. Výpovedná lehota je **dvojmesačná** okrem prípadu, ak nájomca bude užívať predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom, kedy je výpovedná doba jednomesačná a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Prenajímateľ má právo odstúpiť od tejto zmluvy, ak nájomca poruší ktorúkoľvek povinnosť podľa tejto zmluvy, alebo keď je v omeškaní s platením nájomného alebo úhrady za služby spojené s nájmom viac ako 1 mesiac. Odstúpenie od zmluvy je účinné jeho doručení nájomcovi.

## Článok X. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy len formou písomných dodatkov k zmluve, s výnimkou prípadu podľa čl. VI. odsek 6.
2. Právne vzťahy výslovne neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. v platnom znení, Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými právnymi predpismi majúcimi vzťah k predmetu a účelu tejto zmluvy.
3. Zmluva bola vyhotovená v 3 exemplároch, z ktorých obdrží po jednom vyhotovení nájomca, prenajímateľ a Žilinský samosprávny kraj.
4. Zmluva nadobúda účinnosť prvým nasledujúcim dňom po jej zverejnení na webovom sídle prenajímateľa.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, určite a vážne, obsahu zmluvy porozumeli, súhlasia s ňou, zmluvu neuzavreli v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.
6. Neoddeliteľnou prílohou tejto zmluvy je:
  - príloha č. 1- Výpis z LV č. 1190
  - príloha č. 2 - snímka (náčrt) prenajatých priestorov
  - príloha č. 3 - výpis z OR OS
  - príloha č. 4 - inventár bufetu

V Žiline dňa 24. 01. 2022

ZÁKLADNÁ FINANČNÁ KONTROLA	
Výkonaná v zmysle §7 zákona č. 362/2015 Z.z.	
<b>Nájomca:</b> Finančná operácia alebo jej časť: a) možno vykonať/nemožno vykonať; b) možno pokračovať/nemožno pokračovať; c) poskytnuté plnenie treba vymáhať/nie je potrebné vymáhať; Podpis: _____ Dátum: _____	Zodpovedný zamestnanec: Meno a priezvisko: _____ Štatutárny orgán alebo ním poverený vedúci zamestnanec: Meno a priezvisko: _____ Podpis: _____ Dátum: _____ V. neholdisce škrtne

**Prenajímateľ:**

Podpis: _____ Dátum: _____
-------------------------------